

**РЕШЕНИЕ СУДА
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****28 марта 2024 года**

Балашихинский городской суд Московской области в составе:
председательствующего судьи Кобзаревой О.А.,
при секретаре Любарской И.Ю.,
с участием

представителя Яны Викторовна – Пискарева И.А.,
ответчика Олега Станиславовича,
представителя Александра Викторовича и

Анастасии

Андреевны – Миклуха И.В.,

Аурелии Михайловны,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску

Яны Викторовны к Сании Шавкатовне, Олегу
Станиславовичу, Аурелии Михайловне, Александру Викторовичу,
Анастасии Андреевне об устранении препятствий в пользовании земельным
участком, обязанности снести сооружения,

УСТАНОВИЛ:

Истец Я.В., изменив исковые требования в порядке ст. 39 ГПК РФ, обратилась в суд с иском, в котором просила устранить препятствия в пользовании и освободить в границах по сведениям ЕГРН земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040104: , принадлежащий ей, от забора, принадлежащего С.Ш., являющейся собственником земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040104: , от забора, принадлежащего Олегу Станиславовичу, являющимся собственником земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040104: , от забора, принадлежащего Александру Викторовичу и Анастасии Андреевны, являющимися собственниками земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040104 , от забора, принадлежащего Аурелии Михайловне, являющейся собственником земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040104: , и обязать их снести сооружения, находящиеся на территории земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040104: .

В обосновании заявленных требований указав, что в ходе геодезических работ было выявлено запользование указанными земельными участками части ее земельного участка, а также нахождение заборов и дренажной системы, что создаёт препятствия в пользовании земельным участком как собственника. С целью добровольного устранения выявленных нарушений истец вручила ответчикам претензии, однако нарушения не устранены.

Определением Балашихинского городского суда Московской области от 28.03.2024 судом принят отказ от иска Я.В. к ответчикам Гарику Сейрановичу, Геворгу Сейрановичу, Алексею Александровичу, Игорю Евгеньевичу, Илоне Евгеньевне, Алексею Владимировичу, Радику Захаровичу, Михаилу Ашотовичу, Алексею Александровичу, Амрулло Исломовичу об обязанности устранить препятствия в пользовании истцом земельным участком с кадастровым номером 50:15:0040104: и осуществить демонтаж заборного сооружения с земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040104: .

Определением Балашихинского городского суда Московской области от 28.03.2024 судом утверждено мировое соглашение между Я.В. и Василием Сергеевичем (ответчик), по которому Я.В. и Я.В. собственник земельного участка (границы которого не установлены в ЕГРН) обязуется устранить препятствия в пользовании Я.В. земельным участком с кадастровым номером 50:15:0040104: , принадлежащим Я.В. на праве собственности, и осуществить демонтаж заборного сооружения с земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040104: , принадлежащего Я.В., до 31 мая 2024 года.

А.М., О.С., А.В., А.А. представили в суд возражения, в которых просили в иске отказать, поскольку расхождения по площади являются допустимыми, как и допустимы отклонения по установленным ограждениям.

В судебное заседание истец Я.В. не явилась, ее представитель по доверенности И.А. просил иск удовлетворить.

Ответчики О.С., А.М., представитель Александра Викторовича и Анастасии Андреевны – Миклуха И.В. в судебном заседании просили в иске отказать, ссылаясь на допустимость погрешностей по предоставленным ими заключениям в обоснование своей позиции.

Третье лицо – М.Г. будучи надлежащим образом извещенным о слушании дела в судебное заседание не явился, его представитель по доверенности -

И.А. в судебном заседании настаивал на удовлетворении иска.

Третье лицо – ПАО Сбербанк в судебное заседание не явились, о слушании дела извещены надлежащим образом, предоставил отзыв, в котором просило в удовлетворении иска отказать, указав, что при одобрении ипотеки Александра Викторовича и Анастасии Андреевны ими были проверены объекты на притязании третьих лиц, которых не имелось, также согласно заключению кадастрового инженера выявлено наложение в точке 1 составляет 00,00 м, в точке 2-0,10 м, что является допустимым.

Третье лицо – Администрация г.о. Балашиха в судебное заседание не явились, о слушании дела извещены надлежащим образом, представила в суд письменную позицию, в которой оставило разрешение спора на усмотрение суда.

Суд определил возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Выслушав объяснения явившихся лиц, исследовав, имеющиеся в материалах дела доказательства, суд приходит к следующему.

В силу ст.304 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Согласно пункту 45 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», в силу статей 304, 305 Гражданского кодекса Российской Федерации иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение.

Такой иск подлежит удовлетворению и в том случае, когда истец докажет, что имеется реальная угроза нарушения его права собственности или законного владения со стороны ответчика.

В соответствии с п.1 ст.8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в кадастр недвижимости вносятся основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости.

2

К основным сведениям об объекте недвижимости относятся характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков, строительства и реконструкции зданий, сооружений, помещений и машино-мест, перепланировки помещений (п.2 ст.8 Федерального закона).

В соответствии с п.8 ст.22 Федерального закона №218-ФЗ местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части.

В силу п.10 ст.22 Федерального закона №218-ФЗ (в редакции, действовавшей на момент уточнения границ земельного участка ответчика), при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в документах сведений о местоположении границ земельного участка его границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать лет и более и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

Действующая с 1 июля 2022 года часть 1.1 статьи 43 Федерального закона от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ определяет, что при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в указанных документах сведений о местоположении границ земельного участка его границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать лет и более. Аналогичные правила уточнения границ земельных участков содержались и в ранее действующей части 10 статьи 22 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Пунктом 2 ст.48 Федерального закона №218-ФЗ (в редакции, действовавшей на момент уточнения границ земельного участка ответчика), если при государственном кадастровом учете в связи с уточнением местоположения части границ земельного участка, которая одновременно является общей (смежной) частью границ других земельных участков, и (или) изменением площади земельного участка требуется внесение изменений в сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, о смежных с ним земельных участках, орган регистрации прав одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета вносит соответствующие изменения в сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, о местоположении границ (частей границ) и площади указанных смежных земельных участков. При этом представление дополнительных заявлений о государственном кадастровом учете изменений в сведениях, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, в отношении указанных смежных земельных участков не требуется. В указанном случае местоположение границ земельных участков считается согласованным только при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей.

В соответствии со статьей 39 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" местоположение границ земельных участков подлежит в установленном настоящим Федеральным законом порядке обязательному согласованию (далее - согласование местоположения границ) с лицами, указанными в

части 3 настоящей статьи (далее - заинтересованные лица), в случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Предметом указанного в части 1 настоящей статьи согласования с заинтересованным лицом при выполнении кадастровых работ является определение местоположения границы такого земельного участка, одновременно являющейся границей другого принадлежащего этому заинтересованному лицу земельного участка. Заинтересованное лицо не вправе представлять возражения относительно местоположения частей границ, не являющихся одновременно частями границ принадлежащего ему земельного участка, или согласовывать местоположение границ на возмездной основе.

Частью 1 статьи 61 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» предусмотрена возможность исправления технической ошибки (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка, либо подобная ошибка), допущенной органом регистрации прав при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и приведшей к несоответствию сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, сведениям, содержащимся в документах, на основании которых вносились сведения в Единый государственный реестр недвижимости, при этом исправление реестровой ошибки осуществляется в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости.

В случаях, если существуют основания полагать, что исправление технической ошибки в записях и реестровой ошибки может причинить вред или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие записи, содержащиеся в ЕГРН, такое исправление производится только по решению суда. В суд с заявлением об исправлении технической ошибки в записях и реестровой ошибки также вправе обратиться орган регистрации прав (часть 4 статьи 61 Закона № 218-ФЗ).

По смыслу вышеприведенных норм права реестровая ошибка может быть исправлена по решению суда, при этом в соответствии со статьей 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации бремя доказывания наличия реестровой ошибки возлагается на лицо, требующее исправления такой ошибки.

В силу ст. 11.1 Земельного кодекса Российской Федерации (в ред. от 27.12.2009) (далее - ЗК РФ) земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

Согласно положениям п. 3, п. 6 ст. 11.9 ЗК РФ границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов. Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

В соответствии со статьей 68 Земельного кодекса Российской Федерации землеустройство включает в себя также мероприятия по образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности (территориальное землеустройство). Документы, подготовленные в результате проведения землеустройства, используются при ведении государственного земельного кадастра и мониторинга земель.

В ст. 3, ст. 17 Федерального закона от 18.06.2001 N 78-ФЗ (ред. от 23.07.2008) "О землеустройстве" закреплено, что землеустройство проводится в обязательном порядке в случаях изменения границ объектов землеустройства.

2

Порядок установления на местности границ объектов землеустройства определяется Правительством Российской Федерации.

В соответствии с нормами п. 2, п. 3, п. 11 Правил установления на местности границ объектов землеустройства, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 20.08.2009 N 688 установление на местности границ объектов землеустройства осуществляется на основании сведений государственного кадастра недвижимости о соответствующих объектах землеустройства.

Установление на местности границ объекта землеустройства (вынос границ на местность) выполняется по координатам характерных точек таких границ (точек изменения описания границ объекта землеустройства и деления их на части), сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости.

Документы и материалы, полученные при выполнении работ по установлению на местности границ объекта землеустройства, включаются в землеустроительное дело.

Согласно пункту 1.1 статьи 43 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 года N 218-ФЗ при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в документах сведений о местоположении границ земельного участка его границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать лет и более и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

Иски об установлении границ земельного участка можно предъявить в случае, если при проведении кадастровых работ по уточнению местоположения границы и площади земельного участка истца было выявлено, что границы смежного земельного участка пересекают границы земельного участка истца или имеется наложение границ земельных участков.

При уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в указанных документах сведений о местоположении границ земельного участка его границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать лет и более. В этом случае допускается изменение площади такого земельного участка в соответствии с условиями, указанными в пунктах 32, 32.1 и 45 части 1 статьи 26 настоящего Федерального закона. В указанном случае в межевом плане приводится обоснование местоположения уточненных границ земельного участка. При проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета, проверка обоснованности местоположения уточненных границ земельного участка, в том числе изменения площади уточненного земельного участка, если такое уточнение местоположения границ земельного участка не приводит к нарушению условий, указанных в пунктах 32 и 32.1 части 1 статьи 26 настоящего Федерального закона, государственным регистратором прав не осуществляется.

Исходя из анализа положений части 1 статьи 43, пункта 31 части 1 статьи 26, частей 8, 10 статьи 22, части 3 статьи 61 Закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 года N 218-ФЗ, уточнение местоположения границ земельного участка допускается в случаях: отсутствия в ЕГРН сведений о координатах характерных точек границ земельного участка; если содержащиеся в ЕГРН координаты характерных точек границ земельного участка определены с точностью ниже нормативной точности определения координат для земель определенного целевого назначения; если содержащиеся в ЕГРН сведения о координатах какой-либо

характерной точки границ земельного участка не позволяют однозначно определить ее положение на местности (например, в ЕГРН содержатся несколько значений координат указанной характерной точки); при исправлении ошибки в сведениях ЕГРН, в том числе реестровой ошибки о местоположении границ земельного участка; по решению суда.

Судом установлено, что Я.В. на основании договора купли-продажи от 06. 2022 является собственником земельных участков, площадью 50000,00 кв.м со строениями, с кадастровыми номерами 50:15:0040104:

Из кадастрового дела земельного участка с кадастровыми номерами 50:15:0040104: усматривается, что постановлением Главы Петра-Покровской сельской администрации от 08. 1992 № 45а данный земельный участок, бывший лагерь «Орбита», был предоставлен в аренду АОЗТ «Багрис» (т.1 л.д 242). Решением Арбитражного суда Московской области от 10. 2003, по делу №А-41 -1.875 договор аренды земельного участка от 18.06.1992, заключенный между Пехра-Покровской сельской администрации и АОЗТ Багрис признан ничтожным. 17.03. 008 АОЗТ «Багрис» продает участок ЗАО «Стройсевер Гарант».

В 2002 году был составлен межевой план земельного участка лагеря «Орбита», при проверке площадей которого в 2003 г., выявлено несоответствие межевой площади 50 000 кв.м и вычисляемой согласно площади 50 010,62 (т.2, л.д.6).

В 2005 году участок истца поставлен на кадастровый учет, и в указанных границах числится до настоящего времени.

Агзамов Р.З. является собственником земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040104, С.Ш. с кадастровым номером 50:15:004010.

И.Е. с кадастровым номером 50:15:0040104: , О.С. с кадастровым номером 50:15:0040104: , А.К. с кадастровыми номерами 50:15:0040104: и 50:15:0040104: , Гарик Сейранович и Гелюрг Сейранович с кадастровым номером 50:15:0040104: , А.В. и А.А. с кадастровым номером 50:15:0040104: А.М. с кадастровым номером 50:15:0040104: А.И. с кадастровым номером 50:15:0040104: , М.А. с кадастровым номером 50:15:0040104: .

В обоснование требований истцом предоставлено заключение кадастрового инженера Кречетова А.Г. от 10.07.2023, согласно которого в пределах границ земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040104: имеются части земельных участков (территории), фактически огороженные и запользованные третьими лицами. При этом, имеющиеся ограждения на местности самовольно занимают часть территории вышеуказанных обследуемых земельных участков. Каталоги координат и площади запользованных частей участков приведены выше в заключении рекомендуется привести в соответствие положение фактических отражений (заборов) на местности с координатами соответствующих земельных участков по сведениям из ЕГРН. В ходе натурного обследования выявлены части земельных участков (территории), фактически огороженные и запользованные третьими лицами из состава земель, предположительно, государственная собственность на которых не разграничена. При этом, правовая принадлежность данных запользованных частей земельных участков, сведения о координатах и площадях подлежат уточнению при проведении кадастровых работ. Рекомендуется провести анализ имеющейся у правообладателей документации на земельные участки и инициировать кадастровые работы по подготовке межевых планов по уточнению границ земельных участков (если на таковые земельные участки имеются права), либо обратиться за предоставлением данных земельных участков в органы муниципального самоуправления с целью аренды/выкупа. В пределах границ земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040104: вдоль западной и северной границы участка расположены инженерные коммуникации.

Из заключения следует, что в ходе проведения натурного осмотра и выноса границ обследуемого земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040104: и

фактически смежного с ним на местности земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040104: (собственник С.Ш.) было выявлено, что в пределах границ обследуемого земельного участка, вдоль южной границы земельного участка расположены ограждения (заборы), возведённые и сооружённые третьими лицами и площадь в 23 кв.м земельного участка истца фактически запользована, при этом установлено, что правообладателем земельного участка с кадастровым с кадастровым номером 50:15:0040104: запользованы земли неразграниченного пользования площадью 201 кв.м.

В ходе проведения натурного осмотра и выноса границ обследуемого земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040104: и смежного с ним земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040104: (собственник О.С.) было выявлено, что в пределах границ обследуемого земельного участка, вдоль южной границы земельного участка расположены ограждения (заборы), возведённые и сооружённые третьими лицами из состава площади земельного участка истца.

В ходе проведения натурного осмотра и выноса границ обследуемого земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040104: и смежного с ним земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040104 (совместная собственность А.В. и

А.А.) было выявлено, что в пределах границ обследуемого земельного участка, вдоль южной границы земельного участка расположены ограждения (заборы) возведённые и сооружённые третьими лицами. В данном случае усматривается самовольное занятие части территории земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040104: площадью 4 и 1 кв.м, фактически (огороженной и запользованной третьими лицами (правообладателем смежного земельного участка с К№ 50:15:0040104:) на момент проведения полевых работ.

В ходе проведения натурного осмотра и выноса границ обследуемого земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040104: и смежного с ним земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040104: (собственник А.М.) было выявлено, что в пределах границ обследуемого земельного участка, вдоль южной границы земельного участка расположены ограждения (заборы), возведённые и сооружённые третьими лицами.

Из материалов дела усматривается, что А.М. с 18. 2008 принадлежит на праве собственности земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040104. Из постановления главы Петра-Покровской сельской администрации от 24. 1992 № усматривается, что данный земельный участок был предоставлен Д.М. площадью 600 кв.м, который на основании договора купли-продажи от 13. 2000 отчужден В.А.

В.А. проведено межевание данного участка 21. 2001, границы были согласованы каких - либо возражений не имелось, повторно межевание было проведено А.М. 25. 2022 и границы в соответствии с описанием были поставлены на кадастровый учет. Уточненная площадь земельного участка 600+/- 9 кв.м. В описании земельного участка, в разделе «Описание границ» в таблице «Сведения о вновь образованных и прекращающих существование узловых и поворотных точках в графе 5 «описание закрепления точки» внесена запись, что измерение границ земельного участка произведено в связи с исправлением ошибки в месте положения границ земельного участка.

В обоснование своей позиции стороной ответчиков предоставлено заключение кадастрового инженера Н.А., согласно которого погрешность площади земельного участка Даниловой А.М. с кадастровым номером 50:15:0040104: составляет +/- 9 кв.м и является допустимым. Ограждение на смежной границе участков с кадастровым номером 50:15:00400104: по точке 384-27, имеет выход на смежество (земельный участок с кадастровым номером 50:15:00400104:) от 0,03 до 0,1 м. Ограждение из сетки рабицы на с/ц трубах имеет толщину 0,15 м, ось ограждения преимущественно находится на границе смежества, в пределах допустимой погрешности +/- 0,1 м.

Участок с кадастровым номером 50:15:0040104: расположенный по адресу: городской округ Балашиха, квартал Абрамцево, улица Слободка граничит с участком 50:15:0040104: и принадлежит О.С. с 05. 1995 года на основании договора купли-продажи № 17 от 05. 1995.

В 22. 1996 году О.С. постановлением Главы Петра-Покровской сельской администрации получено разрешение на строительство № и возведены объекты: ограждение участка (кирпичный забор) и жилой дом. Объекты расположены внутри границ принадлежащего участка.

В 20. 2003 проведено межевание земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040104: , границы которого были согласованы и 26 2006 году получен Акт согласования границ земельного участка со всеми собственниками граничащих участков.

17. 2007 О.С. получено согласование Роснедвижимости о постановке участка на кадастровый учет в уточненных границах (т. 2 л.д. 183, 97). Уточненная площадь земельного участка 560+/- 9 кв.м. В описании земельного участка, в разделе «Описание границ» в таблице «Сведения о вновь образованных и прекращающих существование узловых и поворотных точках в графе 5 «описание закрепления точки» внесена запись, что измерение границ земельного участка произведено по внешним углам кирпичного забора.

В соответствии с заключением кадастрового инженера Никифоровой И.Ю. уточненная площадь земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040104: составляет 562 кв.м расхождение площади составляет +/- 2 кв.м. Погрешность площади земельного участка учтенного в ЕГРН составляет +/- 17 кв.м. Расхождение площади в 2 кв.м является допустимым.

Ограждение на смежной границе участка истца имеет выход на смежность от 0,07 м до 0,3 м, ограждением имеет толщину 0,4 м, ось ограждения преимущественно находится на границе смежности, в пределах допустимой погрешности +/- 0,1 м.

А.В., А.А. на основании договора купли-продажи от 14. 2022, с участием заемных средств (ипотека в силу закона) являются собственниками (совместная) жилого дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 50:15:0040104: по адресу: Московская область, р-н Балашихинский г. Балашиха, квартал Абрамцево, ул. Слободка, дом .

Спорный забор (ограждение) был возведен предыдущими собственниками в 2007 год соответствии с которым, в последствии, были установлены границы земельного участка кадастровый учет.

В 2021 году кадастровым инженером Анискиной Д.С., при проверке выноса кадастровых границ на местности, была выявлена кадастровая ошибка границ земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040104: в связи с чем поданы документы для внесения изменений в ГКН.

Из заключения кадастрового инженера Анискиной Д.С. следует, что границы участка установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства и по фактическому пользованию существуют на местности более 15 лет. В ходе определения на местности границ и анализ имеющихся в ЕГРН сведений о земельном участке было выявлено, что имеется наложение на земельный участок КН50:15:0040104: в 0,1 м, хотя оба участка уже стоят на ГКУ. В связи с этим был сделан вывод о наличии кадастровой ошибки, допущенной ранее при межевании земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040104: и т.к. имеющееся наложение, которое не превышает среднеквадратической кадастровой погрешности, препятствует последующим сделкам с участком, принято решение об уточнении границ земельного участка на основании его фактического местоположения и привести значение площади по координатам к значению, имеющемуся в правоустанавливающих документах, т.е. к фактическому.

С учетом требований ч.10 ст.22, 218-ФЗ от 13.07.2015, а также п.70 Приказа Минэкономразвития РФ №921 от 08.12.2015 уточнение границ может осуществляться

на основе карт (планов), представляющих собой фотопланы на местности, подтверждающих фактическое местоположение границ земельного участка на местности пятнадцать и более лет.

Уточняя границы земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040104: был проанализирован фотоплан 1:200 (т. 2 л.д.104), по которому видно, что уточняемые границы соответствуют фактическим границам. Точность определения положения точек границ, согласно межевому плану составила 0,1 м, а не 0,3 как было ранее. При подготовке данного межевого плана было проведено согласование границ. В связи с тем, что земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040104: уже состоит на ГКУ и противоречий в прохождении смежных границ выявлено не было, повторное согласование границ не проводилось - границы «1-н1» и «н2-3» считаются согласованными ранее.

В соответствии с заключением кадастрового инженера Никифоровой Н.Ю., предоставленного в суд для обоснования своей позиции, земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040104: расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Балашихинский, г. Балашиха, квартал Абрамцево, ул. Слободка, участок за домом "а". Земельный участок установлен в 2007 году. Расхождение площади в +/-6 кв.м является допустимым. Ограждение на смежной границе участков с КН50:15:0040104: по точке 17-20, имеет выход на смежность (земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040104:) 0,2 м. Ограждение толщиной 0,4 м, ось ограждения преимущественно находится на границе смежности, в пределах допустимой погрешности +/- 0,1 м.

Установлено, что С.Ш. является собственником земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040104: . Данный земельный участок был предоставлен

Ш.К. на основании постановления главы Пехра-Покровской сельской администрации от 20.03.1995 № , который 24. .1997 подарил объект недвижимости

С.Ш. При дарении было проведено межевание земельного участка с указанием координат (т.3 л.д.8 оборот). Распоряжением Пехра-Покровской сельской администрации от 05. .1999 № и постановлением главы Балашихинского района Московской области от 16. .1999 № С.Ш. разрешено строительство дома.

А.М., О.С., А.В., А.А. отказались о проведения землеустроительной экспертизы, о чем отобраны расписки с разъяснены последствия отказа, представителю истца положения ст. 79 ГПК РФ разъяснены и понятны (т.3 л.д.105), в связи с чем суд при принятии решения исходит из предоставленных доказательств по делу.

Так, в соответствии с частью 1 статьи 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу.

В силу части 3 статьи 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации заключение эксперта для суда необязательно и оценивается судом по правилам, установленным в статье 67 названного кодекса.

В пункте 7 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. N 23 "О судебном решении" разъяснено, что заключение эксперта, равно как и другие доказательства по делу, не являются исключительными средствами доказывания и должны оцениваться в совокупности со всеми имеющимися в деле доказательствами (статья 67, часть 3 статьи 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации). Оценка судом заключения полно отражена в решении с указанием выводов эксперта, документов, на основании которых проведено исследование, их анализом.

В соответствии с частью 3 статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Кадастровый инженер Кречетов А.Г. при проведении работ определял координаты характерных точек земельных участков, без учета того, что земельные участки ответчиков ранее были отмежеваны и поставлены на учет в соответствии с их границами, кроме того инженером не учитываются материал ограждения (толщину столбов) и местоположения заборов, а также давность установки, материалов правоустанавливающих документов в его распоряжении не было. Известно в какое место устанавливали оборудование при определении координат поворотных точек ограждения. Кроме того, инженер предоставил координаты характерных точек, но не исчерпывающие результаты проведения геодезических измерений вследствие чего невозможно проверить истинность полученных измерений как площади так и границ земельных участков. В заключении инженера не указана использованная нормативная литература, позволяющая определить допустимые отклонения. При этом как усматривается из кадастровых и межевых планов земельных участков границы прямолинейны, тогда как инженер изображает их изломанными. Выводы эксперта не позволяют определить в чем именно выражено нарушение прав истца, так как указание на рекомендацию о проведении в соответствии с фактическими отражениями (заборов) на местности с координатами соответствующих земельных участков, по сведениям из ЕГРН и провести анализ имеющейся у правообладателей документации на земельные участки и инициировать кадастровые работы по подготовке межевых планов по уточнению границ земельных участков, либо обратиться за предоставлением данных земельных участков в органы муниципального самоуправления с целью аренды/выкупа не указывают на нарушение прав

Я.В. В связи с чем суд полагает, что заключение кадастрового инженера Кречетова А.Г. является противоречивым и не полным, не дающим возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов и принимает, в качестве доказательства заключение кадастрового инженера Никифоровой Н.Ю., поскольку оно отвечает принципу допустимости и достоверности. С учетом изложенных норм права, заключение инженера оценено не произвольно, а в совокупности и во взаимной связи с другими доказательствами.

Из заключения эксперта следует, что исследуемые земельные участки относятся к категории земель - земли населенных пунктов, таким образом, средняя квадратическая ошибка при определении координат характерных точек границ исследуемых земельных участков и контроле измерений должна применяться в размере не более 0,10 м (10 см).

При проведении сравнительного анализа взаимного расположения фактических и плановых границ исследуемых земельных участков средняя квадратическая ошибка принята экспертами как теоретически допустимая - 0,10 м, а допустимые погрешности (предельная ошибка и $S_{доп}$, а также абсолютная ошибка $I_{доп}$) приняты 0,20 м и 0,30 м соответственно из графы 1 таблицы 1 «Методических рекомендаций» с учетом среднеквадратической ошибки 0,10 м.

Согласно Таблице 1 «Методических рекомендаций по проведению межевания объектов землеустройства» (далее Методических рекомендаций): указанные допустимые расхождения в таблице 1 в столбце 3 «Методических рекомендаций» (Средняя квадратическая ошибка - Mt) для графы 1 «Земли поселений (города)» означают, что при нескольких измерениях одной и той же точки координаты должны определяться с расхождением, не выходящим из круга радиусом 0,10 м (10 см).

Согласно примечанию «Методических рекомендаций» - предельная ошибка положения межевого знака, равная удвоенному значению Mt ($0,10 \text{ м} \times 2 = 0,20 \text{ м}$), означает, что ошибка (расхождение) в определении координат центра межевого знака, при проведении контроля (повторном измерении независимым специалистом) может предельно составлять круг с диаметром 0,20 м, то есть абсолютное расхождение теоретически может составить 0,30 м (30 см). Таким образом, расхождение в полученных координатах одной и той же точки (центра межевого знака), определенных

6

двумя независимыми специалистами (организациями) в разные временные периоды, различными методами, теоретически может составлять от 0,00 м до 0,30 м.

Таким образом, отклонение в координатах точек поворота существующей на дату осмотра фактической межевой границы, полученных при контроле (при замерах на дату экспертного осмотра), и точек поворота плановой границы, определенных ранее при межевании, для земель, отнесенных к землям населенных пунктов, может составлять от 0,00 м до 0,30 м.

Как установлено судом, участок с кадастровым номером 50:15:0040104: поставлен на кадастровый учет в 1992 году. Технический паспорт объекта недвижимости содержит данные о дате постройке объекта недвижимости 1996 год и состава объекта недвижимости, в том числе «Забор. Опоры кирпичные столбы». В 2007 году проведено уточнение и установка границ участка на основании межевания. Выписка из Государственного реестра земель кадастрового района, в разделе «Описание земельных участков» содержит данные, что площадь уточненная 560 +/- 9 кв.м, описание закрепленных точек границ участка « Внешний угол кирпичного забора». Таким образом забор находится внутри установленных границ участка общей площадью 560 кв.м +/- 9 кв.м. Предельно допустимая погрешность площади земельного участка рассчитывается на основании данных о средней квадратной погрешности координат характерных точек, учтенных в ЕГРН, по Формулам, указанным в пункте 16.2 «Методических Рекомендаций по проведению межевания объектов землеустройства» утвержденных Федеральной службой земельного кадастра 17.01.2003 г. Рассчитанная предельно допустимая погрешность для участка с кадастровым номером 50:15:0040104: составляет +/- 17 кв.м. Вычисленная площадь участка составляет 562 кв.м, погрешность в 2 кв.м меньше предельно допустимой +/- 17 кв.м.

Исходя из выше изложенного суд приходит к выводу об отказе в удовлетворении требований к О.С., поскольку построенный жилой дом в 1996 году находится в пределах в 2007 году границах участка. Площадь участка соответствует данным, учтенным в ЕГРН в пределах допустимой погрешности. Границы участка не изменялись, ограждение не перемещалось.

При этом суд учитывает обстоятельства того, что в соответствии с данными выписки ЕГРН, участок истца граничит с участком с кадастровым номером 50:15:0040104: , характерные точки смежевания начальная точка №20, конечная точка №21, для которых установлены средние квадратичные отклонения: 0,3 м для точки 20 и 0,3 м для точки 21, однако данные средние квадратичные отклонения координат характерных точек в заключении кадастрового инженера Кречетова А.Г. не учтены. Расчеты по допустимым погрешностям в заключении кадастрового инженера не представлены.

Также установлено, что земельный участок А.В., А.А. с кадастровым номером 50:15:0040104: был поставлен на кадастровый учет, при этом была исправлена кадастровая ошибка, выявлена кадастровым инженером Аниськиной Д.С., смежная граница с участком истца была согласована, точность определения положения точек границ, согласно межевому плану составила 0,1 м, а не 0,3 как было ранее. Как указано в выписке ЕГРН на участок А.В., А.А. погрешность составляет 1 111 +/-12 кв.м, тогда как земельный участок истца согласно межевому плану в 2003 году составлял 50 010,62 кв.м, однако поставлен на кадастровый учет 50000 кв.м.

Расхождение площади земельного участка А.В., А.А. в +/-6 кв.м является допустимым. Ограждение на смежной границе участков с КН50:15:0040104: по точке 17-20, имеет выход на смежность земельным участком с кадастровым номером 50:15:0040104: - 0,2 м. Ограждение толщиной 0,4 м, ось ограждения преимущественно находится на границе смежества, в пределах допустимой погрешности +/- 0,1 м. Допустимая погрешность площади земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040104: по сведениям ЕГРН составляет +/- 12 кв.м, что

соответствует требованиям Приказа Минэкономразвития № 518 от 17 августа 2011 г. и Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23 октября 2020 г. № П/0393 "Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка. Допустимая точность межевания ЗУ задано нормативно (Приложение к Приказу МЭР № 518). Она зависит от типа земель, на которых производится межевание земельного участка. В соответствии с документацией СКП для населенных пунктов составляет 10 см, для с/х земель - 250 см, причем для дачных и садоводческих участков эта погрешность не должна превышать 20 см. Самые большие допуски обозначены для лесного и водного фонда - 5 м.

В связи с изложенным суд приходит к выводу, что требования к А.В., А.А. не подлежат удовлетворению, поскольку ограждение находится по фактическому пользованию и в ранее установленных границах, в пределах допустимых погрешностей.

Также суд приходит к выводу об отказе в удовлетворении исковых требований к А.М., поскольку отклонения в границах находится также в пределах допустимых погрешностей, так погрешность площади земельного участка А.М. с кадастровым номером 50:15:0040104: составляет +/- 9 кв.м и является допустимым. Ограждение на смежной границе участков с кадастровым номером 50:15:00400104: по точке 384-27, имеет выход на смежность (земельный участок с кадастровым номером 50:15:00400104:) от 0,03 до 0,1 м. Ограждение из сетки рабицы на с/с трубах имеет толщину 0,15 м, ось ограждения преимущественно находится на границе смежности, в пределах допустимой погрешности +/- 0,1 м.

Из материалов дела усматривается что земельный участок С.П. с кадастровым номером 50:15:0040104: не граничит с участком истца, в связи с чем нарушений прав Я.В. не имеется.

Исходя из выше изложенного суд приходит к выводу об отказе в удовлетворении исковых требований, поскольку установлено соответствие сведений о местоположении смежной границы между земельными участками истца и ответчиков фактическому местоположению на местности, существующему на местности пятнадцать и более лет. Также выявленная реестровая ошибка на земельном участке

А.В., А.А. была исправлена в действительных координатах фактического местоположения границ участков. При анализе границ участков выявлено, что границы участков ответчиков на кадастровом учете были уточнены и приведены в соответствие с их фактическими границами, что подтверждается соответствием фактически измеренными площадями участков и площадями по сведениям ГКН. На момент проведения кадастровым инженером обследования сведения о границах и площадях земельных участков, содержащиеся в ЕГРН, приведены в соответствие с их фактическими границами и на сегодняшний день границы участков ответчиков по документам, как и спорная смежная граница, соответствуют фактическим границам, существующим более пятнадцати лет, все отклонения находятся в пределах допустимых погрешностей.

Кроме того, суд отмечает, что истцом не указаны конкретные координат точек для восстановления предполагаемого нарушенного права, от проведения судебной экспертизы истец отказалась. Суд также учитывает, что обращение в суд со стороны истца связано с отсутствием согласия ответчиков на планируемую застройку земельного участка истца, что уставлено в ходе рассмотрения данного дела и отражено в протоколе судебного заседания.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении иска
Шавкатовне,
Александр Викторовичу,

Яны Викторовны с
Аурелии Михайловне,
Анастасии Андреевне об устранении

Сании

препятствий в пользовании земельным участком, обязанности снести сооружения -
отказать. 7

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский областной суд через Балашихинский городской суд в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья

О.А.Кобзарева

Решение в окончательной форме принято 15 апреля 2024 года

Судья

О.А.Кобзарева

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 17 июля 2024 года решение Балашихинского городского суда Московской области от 28 марта 2024 г. отменено в части требований к Сании Шавкатовне об устранении препятствий в пользовании земельным участком, обязанности снести сооружения.

Принять отказ от иска в части Сании Шавкатовны об устранении препятствий в пользовании земельным участком, обязанности снести сооружения.

В отменной части решения суда производство по делу прекратить в части разрешений требований к Сании Шавкатовне об устранении препятствий в пользовании земельным участком, обязанности снести сооружения.

В остальной части решение Балашихинского городского суда Московской области от 28 марта 2024 г. оставить без изменения, апелляционную жалобу Яны Викторовны - без удовлетворения.

КОПИЯ ВЕРНА

УИД: 50RS0001-01-2023-010003-36

Решение вступило в законную силу 17 июля 2024 года

Подлинник решения находится в гражданском деле № 2-336/2024
В производстве Балашихинского городского суда

Судья Кобзарева О.А.:

Главный специалист общего отдела Емельянова И.О.: